



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 324]

नई दिल्ली, सोमवार, दिसम्बर 3, 2001/अग्राहायण 12, 1923

No. 324]

NEW DELHI, MONDAY, DECEMBER 3, 2001/AGRAHAYANA 12, 1923

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 3 दिसम्बर, 2001

सं. टीएएमपी/31/2001-एनएमपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार न्यू मेंगलूर पत्तन न्यास के अल्पकालिक लाइसेंस के आधार पर आधा खड़जा बिछे स्टैकयार्ड की दरों के मान के अनुमोदन के संबंध में प्रस्ताव का निपटान करता है।

अनुसूची

मामला सं० टीएएमपी/31/2001-एनएमपीटी

न्यू मेंगलूर पत्तन न्यास (एनएमपीटी)

..... आवेदक

आदेश

(05 नवंबर, 2001 को पारित)

यह मामला 20 फरवरी, 2001 से भूतलक्षी प्रभाव से अल्पकालिक लाइसेंस के आधार पर सुरक्षा परिसर की चारदीवारी से बाहर आधा खड़जा बिछे स्टैकयार्ड के लिए दरों के मान के अनुमोदन के बारे में न्यू मेंगलूर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1 एनएमपीटी ने अपने प्रस्ताव के समर्थन में निम्नलिखित तथ्य प्रस्तुत किए हैं :-

- (i) पत्तन प्रयोक्ताओं से प्राप्त अनुरोध के अनुसरण में उसने पत्तन परिसरों में आयात/निर्यात कार्गो का चट्टा लगाने के लिए लगभग 70 लाख रुपये का निवेश करके दो खड़जेदार (डब्ल्यूबीएम सतह वाले) स्टैकयार्ड बनाए हैं।

- (ii) पत्तन प्रयोक्ताओं को इन स्टैकयार्डों का आबंटन आयातित कोक और कोयले का चट्टा लगाने के लिए मासिक लाइसेंस आधार पर खड़जेदार मार्ग के लिए पहले से कोई पृथक दर निर्धारित होने के कारण प्रतिमाह 600/- रु० प्रति 100 वर्गमीटर की दर पर अर्थात् खुले स्थान के लिए निर्धारित दर पर अस्थायी लाइसेंस शुल्क का भुगतान करने पर किया जाता है।
- (iii) संकलित लागत पत्र में सरकारी भवन के संबंध में मूल नियम (एफआर) 45ख (III) के अनुसार परिकलित 878/- रु० प्रति 100 वर्गमीटर की दर दर्शाई गई है।
- (iv) प्रस्ताव पर एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा 29 जनवरी, 2001 को आयोजित बैठक में कार्योत्तर अनुमोदन दिया गया था।

2.2 इस परिप्रेक्ष्य में, एनएमपीटी ने निम्नलिखित मुख्य स्थितियों में 20 फरवरी, 2000 से भूतलक्षी प्रभाव से पत्तन परिसरों में खड़जेदार (डब्ल्यूबीएम सतह वाले) स्टैकयार्ड के लिए 880/- रु० प्रति 100 वर्गमीटर प्रतिमाह की दर पर लाइसेंस शुल्क अनुमोदित करने का अनुरोध किया है :-

- (i) दरों के मान में अनुमोदित उपबंधों के अनुसार 5% वार्षिक चक्रवृद्धि दर पर वृद्धि।
- (ii) प्रत्येक पॉंच वर्ष के बाद आधार दर पुनः निर्धारित करने का विकल्प।
- (iii) एक माह के लाइसेंस शुल्क के बराबर प्रतिभूति जमा की वसूली।
एनएमपीटी ने खड़जेदार स्टैकयार्ड के लाइसेंस की नियामक शर्तों का विस्तृत विवरण भी भेजा है।

2.3 एनएमपीटी ने चार अनुस्मारक दिए जाने के बाद अपने 29 मई, 2001 के पत्र द्वारा स्टैकयार्ड के मुख्य प्रयोक्ताओं की सूची भेजी है।

3.1 निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार, प्रस्ताव की प्रति सभी संबंधित पत्तन प्रयोक्ताओं/पत्तन प्रयोक्ताओं की प्रतिनिधिक संस्थाओं को उनकी टिप्पणी हेतु भेजी गई। उनसे प्राप्त टिप्पणियों का सार इस प्रकार है :-

वर्ल्डवाइड शिपिंग इंड (डब्ल्यूडब्ल्यूएस)

- (i) पत्तन क्षेत्र में कोयले/कोक के भंडारण के लिए चूंकि कोई उपयुक्त स्टैकयार्ड नहीं था और निकट भविष्य में कोयले/कोक के आयात में काफी वृद्धि होने की संभावना थी अतः पत्तन को परामर्श दिया गया था कि पत्तन के भीतर 1997 के उत्तरार्ध में यथाशीघ्र उपयुक्त स्टैकयार्ड बनाए।

- (ii) कोयले/कोक का चट्टा लगाने के लिए उपलब्ध मौजूदा भूमि में तलछट से निकली हुई रेत भरी हुई है और अधिकांश स्थलों पर पानी भरा हुआ है जबकि चट्टा लगाने के लिए सख्त भूमि की आवश्यकता होती है अतः इतना अधिक व्यर्थ खनन करके खड़जा बिछाकर स्थान तैयार करने के बजाय इस स्थल को मुरम आदि भरकर ठोस किया जा सकता था ।
- (iii) खड़जेदार स्टैकयार्ड कोक/कोयला का चट्टा लगाने के लिए बिल्कुल उपयुक्त नहीं है क्योंकि खड़जे के लिए प्रयुक्त धातु कार्गो में मिल जाती है और प्रयोक्ताओं तथा सी एवं एफ एजेन्टों के लिए समस्या खड़ी कर देती है ; परंतु पत्तन पर कोई अन्य उपयुक्त यार्ड न होने के कारण इसी यार्ड का प्रयोग किया जा रहा है ।
- (iv) पत्तन प्रयोक्ताओं की सुविधा के लिए यथोचित लागत पर अपेक्षित बुनियादी सुविधाएं उपलब्ध कराना पत्तन की जिम्मेदारी है । पत्तन प्रयोक्ताओं के खर्च पर नई बुनियादी सुविधाएं उपलब्ध कराने या मौजूदा सुविधाओं में सुधार करने के लिए खर्च करना युक्तिसंगत नहीं है । इससे पत्तन प्रयोक्ता आसपास के ऐसे दूसरे पत्तनों पर अपना कारोबार करने के लिए बाध्य हो जाएंगे जहाँ ये सुविधाएं यथोचित लागत पर उपलब्ध होंगी ।
- (v) वसूल किया जाने वाला भूमि किराया अन्य पत्तनों की तुलना में बहुत अधिक है । किसी समय किराया 6250/- रु० प्रति एकड़ हुआ करता था जिसे 1996 में बढ़ाकर 26000/- रु० प्रति एकड़ कर दिया गया (316 % की वृद्धि) और बाद में प्रतिवर्ष 5% की वृद्धि की गई वर्तमान में यह बढ़कर 29550/- रु० प्रति एकड़ हो गया है ।
- (vi) उपर्युक्त तथ्यों को ध्यान में रखकर एनएमपीटी को परामर्श दिया जाए कि वह स्टैकयार्ड का पट्टा किराया बढ़ाकर प्रयोक्ताओं को दंडित न करे ।

न्यू मंगलूर पोर्ट क्लीअरिंग एण्ड फौरवार्डिंग एजेंट्स एसोसिएशन (एनएमपीसी एंड एफएए)

- (i) पत्तन परिसर की चारदीवारी के बाहर कोयले/कोक का चट्टा लगाने के लिए आबंटित क्षेत्र पहले धान का खेत हुआ करता था जिसमें तलछट से निकली हुई रेत भरी हुई है जिसका प्रयोग मानसून में पानी को रोकने के लिए किया जाता था । पत्तन के लिए यह जरूरी है कि वह कोयले/कोक के लिए भी उसी प्रकार से उपयुक्त रूप से विकसित क्षेत्र उपलब्ध कराए जिस प्रकार वह जहाजों से उतरने वाले किसी अन्य कार्गो के लिए करता है । एनएमपीटी इन सुविधाओं को उपलब्ध कराने के लिए भूमि किराये के अलावा घाटभाड़ा भी वसूल करता है ।

- (ii) प्रस्तावित 880/- रु० प्रति 100 वर्गमी. की लाइसेंस फीस बहुत अधिक है। इस दर पर एक एकड़ (4046.86 वर्गमी.) के लिए मासिक लाइसेंस फीस 35612.37/- रु० बैठती है और प्रति एकड़ वार्षिक लाइसेंस फीस 427348.44/- रु० होगी जो विशेषकर उस समीपवर्ती औद्योगिक भूमि की लागत की तुलना में बहुत अधिक होगी जिसके 10 लाख रु० प्रति एकड़ होने का अनुमान है।
- (iii) भूमि की लागत 475/- रु० प्रति वर्गमी. परिकलित करने का आधार स्पष्ट नहीं किया है। इस दर पर पूरी भूमि की लागत 19,22,258.50 प्रति एकड़ बैठती है जबकि समीपवर्ती औद्योगिक भूमि की लागत 10 लाख रु० प्रति एकड़ है।
- (iv) वास्तविक लागत का परिकलन निम्नलिखित आधार पर किया जाना है :-
- (क) पत्तन द्वारा भूमि के अर्जन के समय अर्थात् 1975 से पूर्व किया गया खर्च।
 - (ख) पत्तन द्वारा किए गए सुधार की लागत।
 - (ग) प्रभावित व्यक्तियों को किए गए मुआवजे के भुगतान की तारीख से अर्जन लागत पर साधारण ब्याज।
 - (घ) पत्तन द्वारा वास्तविक भुगतान की तारीख से किए गए सुधार की लागत पर साधारण ब्याज।
 - (ङ.) उपर्युक्त मद सं० (क) से (घ) को जोड़ कर परिकलित की गई कुल राशि में से पत्तन को अब तक पट्टे और लाइसेंस फीस के रूप में प्राप्त राशि की कटौती करने के बाद शेष परिणामी राशि को पूंजी लागत माना जा सकता है।
- (v) विकास की पूंजी लागत 72.22 लाख रु० है। इतना अधिक व्यय करने के बाद भी स्टैकयार्ड के बिखरी हुई धातु से बने होने के कारण वह धातु कार्गो में मिल जाती है।
- (vi) लागत पत्र में विभागी प्रभार 23.75% और 12% मानकर 25.15 लाख रु० की राशि दिखाई गई है जिसे स्पष्ट नहीं किया गया है।
- (vii) लागत पत्र के भाग 1 में क्र.सं. 10 से 13 में उल्लिखित ब्याज, एमआर, एसआर आदि से संबंधित विभिन्न तत्वों के बारे में कोई उचित स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है।
- (viii) संचित बकाया पर 24% प्रतिवर्ष की प्रस्तावित दांडिक ब्याज दर बहुत अधिक है। यह दर प्राधिकरण के विलंबित भुगतानों पर दांडिक ब्याज से संबंधित नवीनतम आदेश के अनुसार 18% प्रतिवर्ष निर्धारित की जानी चाहिए।
- (ix) लाइसेंस फीस में प्रतिवर्ष 5% की समान दर पर वृद्धि करना और प्रति 5 वर्ष में आधार का पुनर्निर्धारण करना बहुत सख्त उपाय है। यदि बहुत अधिक लाइसेंस फीस वसूल करने का प्रस्ताव किया जाता है तो 5% की वृद्धि (वह भी चक्रवृद्धि) से पत्तन प्रयोक्ता पर बहुत अधिक भार पड़ेगा।
- (x) प्रस्तावित लाइसेंस फीस 20 फरवरी, 2000 से पूर्व प्रभाव से लागू करने से लाइसेंस फीस के बकाया की वसूली में सभी संबंधित लोगों को कई प्रकार की मुश्किलें होंगी क्योंकि जिन लोगों ने भूमि के प्रयोग के लिए पत्तन को देय लाइसेंस फीस का पहले ही भुगतान कर दिया था, वे अपने स्वामित्व से लाइसेंस फीस के भुगतान की राशि पहले ही ले चुके हैं। अतः अनुरोध है कि दर भविष्यलक्षी प्रभाव से ही अनुमोदित की जाए।

- (xi) भूमि किराया 1987 में 3750/- रु० प्रति एकड़ (92/- रु० प्रति 100 वर्ग मी.) था जिसे 2001 में बढ़ाकर 29550/- रु० प्रति एकड़ (730/- रु० प्रति 100 वर्ग मी.) कर दिया गया अर्थात् अकेले किराये में ही 688% की वृद्धि हुई। यह वृद्धि संपदा के उस समय के बाजार मूल्य के अनुसार आधार स्तर का पुनः निर्धारण करके की गई थी जिस समय संपदा का बाजार मूल्य काफी ऊंचा चल रहा था और उसमें भी 5% की वार्षिक चक्रवृद्धि दर पर किराये में वृद्धि की गई। बाद में संपदा का बाजार मूल्य कम होने पर किराये में यथानुपाती कोई कमी नहीं की गई।
- (xii) अभी हाल में पत्तन द्वारा एक बाहरी पार्टी को ट्रक पार्किंग टर्मिनल के रूप में प्रयोग करने के लिए 7216/- रु० प्रति एकड़ (अर्थात् 178/- रु० प्रति 100 वर्ग मी. प्रतिमाह) के मासिक किराये पर 12510 वर्ग मीटर (लगभग 3 एकड़) विकसित एसफाल्ट क्षेत्र आबंटित किया गया है। सुविधाओं में चारदीवारी, कार्यालय, टेलीफोन, नहाने-धोने की सुविधाएं और प्रकाश व्यवस्था शामिल है जबकि ग्रेनाइट, इमारती लकड़ी आदि के पत्तन प्रयोक्ताओं को चारदीवारी, कार्यालय या प्रकाश व्यवस्था जैसे सुविधाओं से रहित केवल अविकसित भूमि ही 29550/- रु० प्रति एकड़ (730/- रु० प्रति 100 वर्ग मीटर) प्रतिमाह पर दी जाती है।
- अतः यह पत्तन भूमि और स्टैकयार्डों के मासिक किराये को सभी कार्गो के लिए काफी न्यूनतम स्तर तक कम करने का स्पष्ट मामला बनता है।
- (xiii) मुंबई पत्तन में आबंटित भूमि के लिए निर्धारित कम किराये के कारण इमारती लकड़ी का आयात कार्गो एनएमपीटी के बजाय मुंबई पत्तन पर जाने लगा है। ग्रेनाइट यातायात 5.75 लाख टन से घटकर लगभग 2 लाख टन प्रति वर्ष रह गया है; और प्रभार बहुत अधिक होने के कारण पत्तन के खड़जेदार स्टैकयार्ड का प्रायः उपयोग नहीं हो पाता।
- (xiv) इस वर्तमान प्रतियोगी स्थिति में एनएमपीटी को चारदीवारी के बाहर और भीतर की समस्त भूमि के किराये में यथोचित एवं आकर्षक स्तर तक कमी करनी होगी।

श्री गणेश शिपिंग एजेंसी (एसजीएसए)

- (i) पत्तन के प्रस्ताव पर सौहार्दपूर्वक विचार किया जाए।
- (ii) आधा खड़जा बिछे क्षेत्र के लिए समग्र व्यय के आधार पर विशेष दर निर्धारित करना सही नहीं है। इस क्षेत्र का प्रयोग कोयले/कोक और बोरेबंद गेहूं जैसे संवेदनशील बल्क कार्गो के भंडारण एवं प्रहस्तन के लिए किया जाता है। यदि पत्तन विशेष कार्गो को विशेष सुविधाएं देगा तो इससे एनएमपीटी के माध्यम से उस कार्गो का आवर्त (टर्न ओवर) व्यापार बढ़ेगा।
- (iii) एनएमपीटी आधा खड़जा बिछे क्षेत्र के लिए 29,542/- रु० प्रति एकड़ प्रति माह किराया वसूल कर रहा है जो युक्तिसंगत है।
- (iv) पत्तन पर प्रहस्तित सामान्य कार्गो की मात्रा में मुख्यतया प्रहस्तन एवं अन्य प्रभारों की लागत बहुत अधिक होने के कारण काफी कमी आई है।
- (v) भूमि किराया प्रभार पैन्म्बूर में पत्तन क्षेत्र की समीपवर्ती भूमि के प्रचलित बाजार दर की तुलना में कम होने चाहिए।

केनरा चैम्बर ऑफ कॉमर्स एण्ड इंडस्ट्री (केसीसीआई)

केसीसीआई द्वारा पत्तन की गंथोचित दर पर पर्याप्त सुविधाएं मुहय्या कराने की जिम्मेदारी ; पत्तन भूमि किराये में 1989 से लेकर अब तक हुई अत्यधिक वृद्धि , और पत्तन प्रयोक्ताओं द्वारा प्रयुक्त पहले स्टैकयार्ड की स्थिति के बारे में अन्य प्रयोक्ताओं द्वारा कही गई बातों का सार इस प्रकार है :-

- (i) स्टैकयार्ड किराये के परिकलन का आधार सही नहीं है ।
- (ii) एनएमपीटी के माध्यम से होने वाला कारोबार पिछले पाँच वर्षों में काफी घट गया है । वास्तव में कर्नाटक से (मंगलूर से भी) माल का निर्यात एनएमपीटी में सुविधाओं के पर्याप्त न होने और लागत अधिक होने के कारण कोचीन, चेन्नई और तृतीकोरिन जैसे पत्तनों के माध्यम से किया जाता है । एनएमपीटी इन बातों को बिना सोचे-समझे मनगढ़ंत आंकड़ों के आधार पर किराया बढ़ाना चाहता है ।
- (iii) आधा खड़जा बिछे यार्ड के विकास की लागत लगभग 10 लाख ₹0 प्रति एकड़ परिकलित की गई है जबकि भराव सहित खड़जा (डब्ल्यूबीएम) बिछाने की सामान्य दर इस चैम्बर के सदस्य वास्तुविदों और भवन निर्माताओं के अनुमान के अनुसार लगभग 5.1 लाख प्रति एकड़ है । इसका अर्थ यह हुआ कि एनएमपीटी ने 23.75 % और 12% के विभागीय प्रभारों के अलावा सामान्य अनुमानित लागत दुगुनी मानी है ।
- (iv) वर्तमान में पत्तन स्टैकयार्ड के समीपवर्ती क्षेत्र बीकमपैडी में भूमि की दरें विकसित भूमि के लिए 10 लाख ₹0 प्रति एकड़ है , जबकि लागत पत्र में भूमि की लागत विभागीय प्रभारों को हिसाब में लिए बिना 192868.7/- ₹0 प्रति एकड़ (28910 वर्ग मी. के लिए 13732250/- ₹0) दिखाई गई ।

माना जाता है कि उक्त भूमि बहुत कम कीमत अर्थात् कुल 4000/- ₹0 प्रति एकड़ पर खरीदी गई थी ; और उक्त(लगभग 7.12 एकड़) भूमि का उस दर पर मूल्य केवल 28480/- ₹0 आता है । अतः उक्त भूमि के लिए 13732250/- ₹0 का काल्पनिक मूल्य हास्यास्पद और फर्जी है तथा आगे चलकर यह एनएमपीटी के लिए अहितकर होगा ।
- (v) ट्रक पार्किंग टर्मिनल के रूप में प्रयोग की जाने वाली विकसित भूमि का 178/- ₹0 प्रति वर्ग मी. के मासिक किराये पर आबंटन से स्पष्ट है कि अर्ध विकसित भूमि को 178/- ₹0 प्रति वर्ग मी. से अधिक किराये पर नहीं दिया जा सकता । एनएमपीटी की एकाधिकार के कारण दी गई सेवाओं के लिए अनुचित दरें प्रभारित करने की नीति से पत्तन का कारोबार और भी कम हो जाएगा ।
- (vi) आधा खड़जा बिछे स्टैकयार्ड के निर्माण पर 23.75% और 12% की दर पर विभागीय प्रभार बहुत अधिक और अनुचित है ।
- (vii) सुझाव है कि आधा खड़जा बिछे क्षेत्र के लिए 178/- ₹0 प्रति 100 वर्ग मी. पर मानक दर निर्धारित की जाए भले ही प्रयोक्ताओं को दी जाने वाली सुविधाएं विकसित भूमि के लिए प्रयोक्ताओं को दी जाने वाली सुविधाओं से कम हों या फिर विकल्पतः किराये का परिकलन निम्नलिखित अनुसार किया जाए :

- (क) एनएमपीटी द्वारा स्टोकयार्ड की विकास लागत के रूप में दिखाया गया 7222321/- ₹0 व्यय ज्यों का त्यों स्वीकार किया जा सकता है जिससे इस विषय पर कोई व्यर्थ तर्क न हो ।
- (ख) भूमि (7.22 एकड़) की लागत 4000 ₹0 प्रति एकड़ की दर पर (इसके मूल अर्जन के समय) 28480 ₹0 मानी जा सकती है और (i) एवं (ii) को जोड़कर परिकलित कुल राशि अर्थात् 7250801 ₹0 को किराये के परिकलन के लिए हिसाब में लिया जाए ।
- (ग) 23.75% और 12% की दर पर विकास प्रभार मानना आवश्यक नहीं है क्योंकि ठेके पर दिए गए कार्य के लिए उपयुक्त प्रतिशत की सीमा तक कोई पर्यवेक्षण संबंध नहीं था ।

3.2 उपर्युक्त प्रयोक्ताओं से प्राप्त प्रत्येक टिप्पणी की प्रति एनएमपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में भेजी गई।

4. एनएमपीटी ने मै0 वर्ल्डवाइड शिपिंग इं., न्यू मेगलूर पोर्ट क्लिअरिंग एण्ड फौरवर्डिंग एजेंट्स एसोसिएशन और केनरा चैम्बर ऑफ कॉमर्स एण्ड इंडस्ट्री द्वारा की गई टिप्पणियों का प्रत्युत्तर दिया है । एनएमपीटी द्वारा कही गई बातों का सार इस प्रकार है :-

- (i) डब्ल्यूबीएम सतह बिछाने पर किए गए खर्च की पूर्ति क्षेत्र को पट्टे पर देकर की जानी है । अतः 880/- ₹0 प्रति वर्ग मी. प्रति माह की प्रस्तावित दर पर कोई रियायत देना मुश्किल होगा ।
- (ii) वर्ष 1996 में भूमि के किराये का समीपवर्ती गांवों जैसे बांगड़ा, कुलूर, बैकमपैडी, कुलाई आदि में प्रचलित तत्कालीन बाजार दर (अर्थात् 19.15 लाख ₹0 प्रति एकड़) के आधार पर पुनः निर्धारण किया गया था । हालांकि 475/- ₹0 प्रति वर्ग मी. (परिकलन में यथा उपबंधित) की दर मानी गई है परंतु भूमि की बाजार दर 19.22 लाख ₹0 प्रति एकड़ बैठती है ; और इसीलिए इस बात को भी ध्यान में रखकर प्रस्तावित दर पर कोई रियायत नहीं दी जा सकती ।
- (iii) समग्र लागत पर 23.75% और 12% के विभागीय प्रभार सरकारी निर्मित इमारतों के लिए निर्धारित एफआर 45 ख के अंतर्गत विनिर्दिष्ट मानदंडों के अनुसार अपनाए गए हैं । केआईएडीबी की समीपवर्ती भूमि की 12 लाख ₹0 पर सीधी खरीद पर उपलब्धता के बारे में न्यू मेगलूर पोर्ट क्लिअरिंग एण्ड फौरवर्डिंग एजेंट्स एसोसिएशन द्वारा दिया गया विवरण सही नहीं माना जा सकता क्योंकि केआईएडीबी के पास उपलब्ध वर्तमान भूमि राजमार्ग से बहुत दूर है और साथ ही इसका 3-4 मीटर भराव करना आवश्यक है जबकि एनएमपीटी के पास उपलब्ध भूमि केवल भारी वर्षा के दिनों को छोड़कर काफी उपयुक्त है ।

5.1 इस मामले में 3 अक्टूबर, 2001 को न्यू मेगलूर में संयुक्त सुनवाई की गई । संयुक्त सुनवाई में निम्नलिखित निवेदन किए गए :-

न्यू मेगलूर पत्तन न्यास (एनएमपीटी)

- (i) एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड ने प्रस्ताव को अनुमोदित कर दिया है ।
- (ii) परिकलन सरकार द्वारा दिए गए मानक फार्मेट के अनुसार है ।
- (iii) अविकसित भूमि की 475/- ₹0 प्रति वर्ग मी. की दर पर लागत की सिफारिश समिति द्वारा की गई थी जिसके आधार पर वर्ष 1996 में संशोधित किराये को अधिसूचित किया गया था ।
- (iv) आधा खड़जा बिछा क्षेत्र दीर्घकालिक पट्टे के लिए उपयुक्त नहीं है ; यह केवल अल्पकालिक (मासिक) पट्टे के लिए है ।

- (v) प्राधिकरण के मार्ग-निर्देशों में भी 18% आरओसीई की अनुमति दी गई है। उस दर पर पट्टा किराया बहुत अधिक आएगा।
- (vi) ट्रक पार्किंग के लिए 178/- ₹0 प्रति 100 वर्ग मी. की दर पर भूमि का आबंटन यातायात पर दबाव को कम करने के लिए जिला प्रशासन से पड़े दबाव के कारण सामाजिक दायित्व के रूप में किया गया था। उसकी तुलना किसी पट्टे या लाइसेंस व्यवस्था से नहीं की जा सकती।
- (vii) 8.78/- ₹0 प्रति वर्ग मी. की प्रस्तावित पट्टा किराया दर पर केवल 1.50/- ₹0 प्रति वर्ग मी. विभागीय लागत है।
- (viii) उपलब्ध ठोस सतह के कारण प्रयोक्ता केवल 15' ऊंचा चट्टा लगा सकते हैं।

केनरा चैम्बर ऑफ कॉमर्स एण्ड इंडस्ट्री (केसीसीआई)

- (i) उन्होंने बाजार मूल्य नहीं दिया है केवल भूमि की लागत ली है। चूंकि यह पत्तन द्वारा दी जाने वाली सेवा है अतः पूरी लागत नहीं ली जाएगी।
- (ii) वर्ष 1997 में, भूमि का मूल्य सबसे अधिक था; इस समय काफी कम है। उन्हें वर्तमान दरों को हिसाब में लेना चाहिए।
- (iii) 12% की दर पर विभागीय प्रभार का औचित्य सिद्ध करने के लिए उल्लिखित पर्यवेक्षण का तत्त्व क्या है?
- (iv) वर्तमान बाजार मूल्य पर 33% वार्षिक किराया वसूला जा रहा है जो बहुत अधिक है। यह सेवा उन्मुखी कहाँ हुआ?
- (v) निर्माण लागत भराई लागत को मिलाकर 5 लाख ₹0 प्रति एकड़ से अधिक नहीं हो सकती। वे 10 लाख ₹0 से भी अधिक प्रभार वसूल कर रहे हैं।
- (vi) जहाँ तक ट्रक पार्किंग क्षेत्र का संबंध है, ट्रक पत्तन पर नहीं जा रहे, वे अधिकतर (हालांकि सभी नहीं) एमआरपीएल यातायात हैं। सामाजिक दायित्व कहाँ हुआ?

वर्ल्डवाइड शिपिंग इंड (डब्ल्यूडब्ल्यूएस)

- (i) हम इस भूमि का प्रयोग इसलिए कर रहे हैं क्योंकि हमारे पास कोई और विकल्प नहीं है। यह भूमि बिल्कुल भी उपयुक्त नहीं है।
- (ii) एनएमपीटी ने कोयले पर घाट भाड़ा 60/- ₹0 से घटाकर 30/- ₹0 प्रति टन कर दिया है क्योंकि उस समय समीपवर्ती पत्तन इससे भी कम भाड़ा वसूल कर रहे थे।
- (iii) आप इसे पूर्व प्रभाव से संशोधित कैसे कर सकते हैं? मेरे 'स्वामी' भुगतान करके जा चुके हैं। मैं उनकी पूर्ति कैसे करूंगा?

5.2 एनएमपीटी ने होवे (इंडिया) प्रा० लि० द्वारा मार्च, 2000 में किए गए कंटेनर प्रहस्तन और सामान्य कार्गो प्रहस्तन के व्यवहार्यता अध्ययन के कार्यकारी सारांश और 2020 तक के यातायात अनुमान की प्रति भी प्रस्तुत कर दी है। रिपोर्ट में बताया गया है कि अग्रान्त भारकों (फ्रंट-एंड-लोडर) और 10 टन के ट्रकों का प्रयोग करके एक एकल निरंतर स्टॉक ढेर की क्षमता 4 मीटर ऊंचाई पर 48,000 मी.ट. होगी।

6. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में और समग्र विचार-विमर्श के आधार पर निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है :-

- (i) एनएमपीटी की मौजूदा दरों के मान में पूरी तरह विकसित भूमि (1300/- रु प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह) और खुले स्थान की (600/- रु प्रति 100 वर्ग मी. प्रतिमाह) दरें दी गई हैं। आधा खड़जा बिछी भूमि के लिए प्रस्तावित 880/- रु प्रति 100 वर्ग मी. प्रतिमाह की प्रस्तावित दर इन दो बातों के कारण उपयुक्त दिखाई देती है। परंतु प्रस्तावित दर का औचित्य संबंधित लागत विवरण के संदर्भ में अपनी ओर से सिद्ध करना होगा।
- (ii) सामान्यतया पत्तन अपने परिसरों में कार्गो के भंडारण की अनुमति या तो पारगमन शर्तों पर या फिर किराया शर्तों पर देते हैं। पारगमन शर्तों के अधीन विलंब भाड़े की वसूली सामान्यतया भंडारित कार्गो के वजन/मात्रा के आधार पर की जाती है जबकि किराया शर्तों के अधीन माल के भंडारण के लिए निर्दिष्ट क्षेत्र के लिए विनिर्दिष्ट अवधि का लाइसेंस दिया जाता है और लाइसेंस फीस की वसूली में भंडारित कार्गो की मात्रा का हिसाब नहीं रखा जाता। बल्क कार्गो के लिए प्रयोक्ताओं के लिए किराया शर्तों का विकल्प चुनना लाभदायी होता है। एनएमपीटी में आधा खड़जा बिछा स्टैकयार्ड तैयार करके कार्गो के भंडारण के लिए ऐसी ही सुविधा मुहय्या कराई है। एनएमपीटी को घाटभाड़े के भुगतान के बारे में एनएमपीसी एण्ड एफएए का संदर्भ माल के भंडारण के लिए आबंटित की जाने वाली भूमि के लिए लाइसेंस फीस का निर्धारण करने के मामले में बिल्कुल भी प्रासंगिक नहीं है। कार्गो पर भुगतान किए जाने वाले घाटभाड़े में निकासी/पोत लदान के लिए अनुमत विनिर्दिष्ट निःशुल्क समय से अधिक पत्तन में माल का भंडारण शामिल नहीं होता।
- (iii) कई प्रयोक्ताओं ने कोयले के भंडारण के लिए आधा खड़जा बिछे स्टैकयार्ड की उपयुक्तता पर अपनी आपत्तियाँ व्यक्त की हैं। उल्लेखनीय है कि यह सुविधा लगभग 2 वर्ष तक प्रचलन में रही है। एनएमपीटी ने सुस्पष्ट उल्लेख किया है कि उपलब्ध कराई गई ठोस सतह के कारण ही 15' ऊँचाई तक चट्टा लगाया जा सकता है। उसने बाहरी परामर्शदाताओं की रिपोर्टों से उद्धरण देकर भी अपने दावे को सिद्ध किया है। हो सकता है, एनएमपीटी ने लगभग 70 लाख रु का निवेश करके डब्ल्यूबीएम सतह उपलब्ध कराने में खर्च किया हो। इसके अलावा उपर्युक्त स्टैकयार्ड की बिना खड़जा बिछे खुले भंडारण स्थल से तुलना नहीं की जा सकती। ऐसी स्थिति में आधा खड़जा बिछे स्टैकयार्ड के लिए अलग से लाइसेंस फीस के निर्धारण के बारे में कोई आपत्ति नहीं हो सकती।
- (iv) केसीसीआई ने सुझाव दिया है कि आधा खड़जा बिछे क्षेत्र के लिए लाइसेंस फीस का निर्धारण ट्रक टर्मिनल के रूप में प्रयुक्त की जा रही भूमि के लिए एनएमपीटी द्वारा अनुमत दर के संदर्भ में किया जाए। एनएमपीटी ने पहले ही संकेत दिया है कि इस प्रकार का संदर्भ तर्कसंगत नहीं है क्योंकि ट्रक टर्मिनल स्थानीय यातायात प्राधिकारियों के कहने पर सामाजिक दायित्व को निभाने के लिए बनाया गया है। अतः ऐसा कोई कारण नहीं है कि अन्यत्र और वह भी सामाजिक दायित्व के अधीन दी जाने वाली रियायत वाणिज्यिक प्रयोजन से प्रयुक्त स्टैकयार्ड के लिए लाइसेंस फीस के निर्धारण हेतु मार्ग-दर्शक कारक क्यों नहीं हो सकती? यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि आधा खड़जा बिछे स्टैकयार्ड के प्रयोक्ता एनएमपीटी द्वारा दी गई रियायत के कारण ट्रक टर्मिनल की गतिविधियों में सहायक नहीं होंगे। एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित लाइसेंस फीस के समर्थन में प्रस्तुत लागत विवरण केवल आधा खड़जा बिछे स्टैकयार्ड से संबंधित निवेश एवं अन्य खर्चों के संदर्भ में हैं।
- (v) अचल संपदा चूंकि कीमती परिसंपत्ति होती है अतः उसकी समुचित व्यवस्था करनी होती है जिससे उसका अधिकतम वाणिज्यिक उपयोग किया जा सके। इस प्राधिकरण ने कई अन्य

मामलों में भी यह मत व्यक्त किया है कि कार्गो एवं जलयान संबंधी गतिविधियों पर प्रशुल्कों के भार को कम करने में पत्तन संपदा गतिविधि काफी सहायक होनी चाहिए। इस परिप्रेक्ष्य में केसीसीआई का यह सुझाव कि भूमि की केवल प्रारंभिक अर्जन लागत को ही आधार माना जाए युक्तिसंगत प्रतीत नहीं होता। उल्लेखनीय है कि इस संबंध में सरकार द्वारा जारी मार्ग निर्देशों के अनुसार भी यह अपेक्षित है कि पट्टा किराये का निर्धारण भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर किया जाए। इसी प्रकार भूमि की वास्तविक अर्जन एवं विकास लागत में से पत्तन द्वारा अब तक वसूल की गई लाइसेंस फीस की कटौती करके लाइसेंस फीस का परिकलन किया जाए। पूर्त (धर्मार्थ) संस्थाओं के संदर्भ में प्रासंगिक हो सकता है। परंतु पत्तन न्यास एक स्व वित्त पोषक संस्था है जिसे अपने प्राप्त राजस्व में से न केवल अपने सभी खर्चों को पूरा करना होता है बल्कि अपनी भावी विकास आवश्यकताओं के लिए भी निधि का प्रावधान करना होता है।

- (vi) भूमि की लागत पत्तन प्रयोक्ताओं द्वारा उठाया गया मुख्य विवादास्पद मुद्दा है। पत्तन ने वर्ष 1996 में प्रचलित भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर 475/- ₹0 प्रति वर्ग मी. की दर मानी है जिसका निर्धारण एनएमपीटी की भूमि के किराये का पुनर्निर्धारण करने के लिए गठित समिति द्वारा किया गया था। पत्तन ने समीपवर्ती औद्योगिक संपदा के मूल्य से अपनी भूमि के मूल्य की तुलना करने की अनुपयुक्तता स्पष्ट दर्शाई है। यह सही है कि भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण भूमि की सतह, उसकी अभिगम्यता, अन्य विकास सुविधाओं आदि से समीपता जैसे विभिन्न कारकों के आधार पर किया जाता है। हमारे पास एनएमपीटी में भूमि के बाजार मूल्य का सत्यापन करने का कोई उपस्कर नहीं है। साथ ही ऐसा भी कारण नहीं है कि 1996 में पट्टा किराये के पुनः निर्धारण के लिए एनएमपीटी द्वारा मानी गई दर इस कार्य के लिए भी आधार क्यों नहीं मानी जा सकती। उल्लेखनीय है कि एनएमपीटी की उपर्युक्त आधा खड़जा बिछे स्टैकयार्ड से भिन्न किराया योग्य भूमि का पट्टा किराया 1996 के भूमि मूल्य पर आधारित है। ऐसी स्थिति में आधे खड़जा बिछे स्टैकयार्ड से संबंधित भूमि का आधार मूल्य 1996 के स्तर पर मानना तर्कसंगत और सुविधाजनक होगा। यह सही है कि अचल संपदा की दरे बहुधा घटती - बढ़ती रहती है। साथ ही यह भी उल्लेखनीय है कि पट्टा किराये को ऐसे प्रत्येक उतार-चढ़ाव के संदर्भ में समायोजित करना संभव नहीं है। अतः मार्ग निर्देशों में (सरकार द्वारा जारी) जिनका इस समय पालन किया जा रहा है। पट्टा किराये का हर पाँच वर्ष में पुनः निर्धारण करने की व्यवस्था की गई है। चूंकि एनएमपीटी की भूमि के पट्टा किराये का अंतिम संशोधन 1997 में हुआ था अतः 2002 में उनकी समीक्षा करना बकाया है। जब तक यह समीक्षा नहीं की जाती तब तक 1996 में प्राप्त भूमि का आधार मूल्य ही नई सुविधाओं के लिए प्रशुल्क निर्धारण करने के लिए बना रहेगा।
- (vii) एनएमपीटी द्वारा लागत परिकलन में मानी गई आधा खड़जा बिछे स्टैकयार्ड की विकास लागत लगभग 10 लाख ₹0 प्रति एकड़ बैठती है। हालांकि केसीसीआई ने इस व्यय का आकलन लगभग 5 लाख ₹0 प्रति एकड़ किया है तथापि यह मान लिया गया है कि एनएमपीटी द्वारा उल्लिखित व्यय को आगे किसी तर्क से बचने के लिए स्वीकार किया जा सकता है। यह उल्लेखनीय है कि विकास लागत एनएमपीटी द्वारा पहले ही वहन की जा चुकी है। यह एक डूबी हुई अशोध्य लागत है अतः हम एनएमपीटी द्वारा इस संबंध में सूचित स्थिति को स्वीकार करते हैं।
- (viii) एनएमपीटी ने पूंजी लागत पर 12% और अनुस्क्षण एवं सेवा (मरम्मत) लागत पर 23.75% का उपरिव्यय माना है। जैसा कि केसीसीआई ने उल्लेख किया है कि जब पूरा विकास कार्य बाहरी ठेकेदारों द्वारा किया गया है तो विभागीय प्रभारों में अतिरिक्त लागत के तत्व को शामिल करने का कोई औचित्य ही नहीं है। इसी प्रकार अनुस्क्षण एवं सेवा लागत से अधिक विभागीय प्रभार मानने का कोई औचित्य नहीं है क्योंकि ये लागत तत्व स्वतः इन लेखों पर किए गए खर्च के संदर्भ में वास्तविक नहीं बल्कि पूंजी लागत पर आधारित अनुमान है।

- (ix) एनएमपीटी ने अनुमानित संपत्ति कर को लागत तत्व माना है। कराधान को आमतौर पर समग्र प्रतिपूर्ति के लिए स्वीकार किया जाता है परंतु प्रशुल्क की गणना में लागत तत्व के रूप में शामिल नहीं किया जाता। इस मामले में संपत्ति कर को लाइसेंस फीस का परिकलन करने के लिए परिकलन में शामिल नहीं किया गया है और लाइसेंस फीस के अलावा 'वास्तविक फीस' के संदर्भ में प्रतिपूर्ति हेतु अलग रखा गया है।
- (x) यह प्राधिकरण सभी महापत्तन न्यासों के मामले में नियोजित पूंजी पर 19.5% के प्रतिलाभ की अधिकतम दर की अनुमति देता है। चूंकि प्रत्येक विनिर्दिष्ट अनिवार्य रिजर्व में 3% का अंशदान भूमि के मामले में प्रासंगिक नहीं है अतः ऐसे मामलों में अधिकतम अनुज्ञेय प्रतिलाभ केवल 13.5% हो सकता है। एनएमपीटी ने अपने प्रस्ताव में केवल 10.5% के प्रतिलाभ की मांग की है। एनएमपीटी ने अपने प्रयोक्ताओं को कुछ रियायत देने के लिए लाइसेंस फीस को न्यूनतर स्तर पर कम प्रतिलाभ का विकल्प चुना है। ऐसी स्थिति में हम एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित पूंजी लागत पर 10.5% का प्रतिलाभ दे सकते हैं।
- (xi) उपर्युक्त विचार-विमर्श के अनुसार आधा खड़जा बिछे स्टैकयार्ड के लिए लाइसेंस शुल्क के परिकलन को संशोधित कर दिया गया है। संशोधित परिकलन पत्र अनुबध - 1 के रूप में संलग्न है। संशोधित परिकलन में 730/- ₹0 प्रति 100 वर्ग मी0 की मासिक लाइसेंस फीस दिखाई है जो अनुमोदित है। लाइसेंसधारियों द्वारा लाइसेंस फीस के अलावा वास्तविक पर यथानुपाती संपत्ति कर की भी प्रतिपूर्ति की जाएगी।
- (xii) एनएमपीटी ने आधा खड़जा बिछे स्टैकयार्ड के लाइसेंस से संबंधित शर्तों का सट भी भेजा है। इस प्राधिकरण ने एनएमपीटी में प्रशुल्क मामले के सामान्य संशोधन के समय अपना आदेश पारित करते समय एनएमपीटी की भूमि के आबंटन से संबंधित शर्तों को पहले ही निर्धारित कर दिया है। ऐसी स्थिति में इस पर पुनर्विचार करना आवश्यक प्रतीत नहीं होता। यह विचार- करके शर्तों को अनुबंध के रूप में संलग्न विवरण के अनुसार इस आदेश में शामिल कर दिया गया है।
- (xiii) एनएमपीटी ने आधा खड़जा बिछे स्टैकयार्ड के लिए लाइसेंस देने के लिए प्रतिभूति जमा के रूप में केवल एक माह की लाइसेंस फीस वसूल करने का प्रस्ताव किया है। अन्य भूमियों के मामले में तीन माह की लाइसेंस फीस के बराबर प्रतिभूति जमा राशि वसूल की जाती है। चूंकि आधा खड़जा बिछे स्टैकयार्ड का लाइसेंस अल्पकालिक होता है और मूलतः मासिक लाइसेंस आधार पर होता है इसलिए प्रतिभूति जमा के रूप में केवल एक माह की लाइसेंस फीस की वसूली युक्तिसंगत प्रतीत होती है अतः उसे अनुमोदित किया जाता है।
- (xiv) एनएमपीटी ने लाइसेंस फीस के भुगतान में वृद्ध होने पर 24% के दंडिक ब्याज की वसूली का प्रस्ताव किया है। यह प्राधिकरण दंडिक ब्याज दर को 24% से घटाकर 18% प्रति वर्ष पहले ही कर चुका है। भारतीय पत्तन संघ द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के आधार पर इस दर पर भी अलग से पुनर्विचार किया गया है। इस संबंध में सभी महापत्तनों के लिए समान रूप से अपनाए जाने के लिए प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दर इस मामले में भी लागू होगी।
- (xv) प्रस्तावित शर्तों में एक शर्त पत्तन द्वारा लाइसेंसशुदा भूमि के पुनर्ग्रहण से संबंधित है। ऐसी स्थिति में एनएमपीटी ने प्रस्ताव किया है कि लाइसेंसधारी को इसके लिए कोई मुआवजा नहीं दिया जाएगा। मुंबई पत्तन न्यास से संबंधित ऐसे ही एक मामले में, इस प्राधिकरण ने यह निर्णय किया था कि यदि पत्तन द्वारा भूमि के कब्जे का पुनर्ग्रहण सुचारु प्रचालन के लिए किया जाता है तो उसे अंतरण लागत को भी वहन करना पड़ेगा, और यदि पुनर्ग्रहण अप्राधिकृत प्रयोग के लिए किया जाता है तो पत्तन के लिए अंतरण लागत वहन करना आवश्यक नहीं है। ऐसा ही निर्धारण एनएमपीटी के मामले में भी किया गया है। स्पष्टता के प्रयोजन से यह भी उल्लेख किया गया है

कि यदि लाइसेंस की शर्तों का अनुपालन न करने पर लाइसेंस रद्द कर दिया जाता है या वह लाइसेंस को नवीकृत न करने का फैसला करता है तो एनएमपीटी द्वारा कोई मुआवजा देय नहीं होगा।

- (xvi) एनएमपीटी आधा खड़जा बिछे स्टैकयार्ड का प्रयोग पहले से कर रहा है और खुले स्थान के लिए उपलब्ध अधिसूचित दर के आधार पर 600/- रु० प्रति 100 वर्ग मी० प्रतिमाह की दर पर अस्थायी लाइसेंस फीस वसूल करता रहा है। महापत्तन न्यास अधिनियम में उल्लिखित प्रशुल्क व्यवस्था के अनुसार पत्तन न्यास को अस्थायी दरें निर्धारित करने की (भी) कोई शक्ति प्राप्त नहीं है। एनएमपीटी द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण को विधिक दृष्टि से सही नहीं कहा जा सकता। पत्तन ने अब प्रस्तावित लाइसेंस फीस का निर्धारण 20 फरवरी, 2000 से पूर्व प्रभाव से करने का अनुरोध किया है। दिलचस्प बात तो यह है कि उसने प्रस्तावित दरों के बारे में अपने न्यासी बोर्ड का भी अनुमोदन जनवरी, 2001 में प्राप्त किया। एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से ऐसा प्रतीत होता है कि एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड ने पूर्व प्रभाव से अनुमोदन के प्रस्ताव का स्पष्ट समर्थन नहीं किया है।

प्रयोक्ताओं ने अपने स्वामियों से बड़े हुए प्रभारों की वसूली में आने वाली कठिनाइयों के मद्देनज़र लाइसेंस फीस के पूर्व प्रभाव से निर्धारण के संबंध में आपत्ति की है। इससे पूर्व कुछ मामलों में इस प्राधिकरण ने दरों में पूर्व प्रभाव से संशोधन न्यासी बोर्ड द्वारा किए गए प्रस्ताव के समर्थन की तारीख से करने की अनुमति दी है। इस मामले में, जैसा कि पहले बताया गया है, एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड ने लाइसेंस फीस के पूर्व प्रभाव से निर्धारण का समर्थन नहीं किया है। यह प्राधिकरण प्रशुल्कों का पूर्व प्रभाव से अनुमोदन विशेष परिस्थितियों में ही करता रहा है। इस मामले में एनएमपीटी ने ऐसी कोई विशेष परिस्थिति नहीं दिखाई है। अतः लाइसेंस फीस का पूर्व प्रभाव से निर्धारण करने का कोई औचित्य नहीं है। तथापि एनएमपीटी द्वारा वसूल की गई 600/- रु० प्रति 100 वर्ग मी. की अस्थायी मासिक लाइसेंस फीस को केवल पहले से किए गए संव्यवहारों को नियमित करने के प्रयोजन से फरवरी, 2000 से पूर्व प्रभाव से अनुमोदित किया जाता है। 730/- रु० प्रति वर्ग मी० प्रतिमाह की संशोधित लाइसेंस फीस भविष्य में अनुप्रयोग के लिए अनुमोदित की जाती है।

7.1 परिणामस्वरूप और उपर्युक्त कारणों से तथा समग्र विचार - विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण निम्नलिखित निर्णय करता है :-

- (i) आधा खड़जा बिछे स्टैकयार्ड के लिए भारत के राजपत्र में इस आदेश के अधिसूचित होने तक फरवरी, 2000 से पूर्व प्रभाव से 600/- रु० प्रति 100 वर्ग मी. की मासिक लाइसेंस फीस का अनुमोदन।
- (ii) आधा खड़जा बिछे स्टैकयार्ड के लिए भारत के राजपत्र में इस आदेश के अधिसूचित होने की तारीख से 730/- रु० प्रति 100 वर्ग मी. की मासिक लाइसेंस फीस का अनुमोदन।

7.2 आधा खड़जा बिछे स्टैकयार्ड के लाइसेंस से संबंधित दरों का मान अनुबंध- II के रूप में संलग्न है।

7.3 एनएमपीटी को निदेश दिया जाता है कि वह इन उपबंधों को अपनी दरों के मान में यथोचित रूप से शामिल करे।

एस. सत्यम, अध्यक्ष

[विज्ञापन/III/IV/143/2001/असा.]

अनुबंध -Iपत्तन परिसरों में आधा खड़जा बिछे स्टैकयार्ड के लिए लाइसेंस फीस का परिकलन

	राशि (रु० में)
भवन की पूंजी लागत	7222321.08
भूमि की लागत (28910 वर्ग मी. के लिए 475/- रु० वर्ग मी.)	13732250.00
कुल पूंजी लागत	20954571.08
ब्याज 10.5% की दर पर	2200229.96
एम.आर. कुल पूंजी लागत के 0.95% की दर पर	199068.43
एस.आर. कुल पूंजी लागत के 0.63% की दर पर	132013.80
कुल किराया प्रतिवर्ष	2531312.19
किराया प्रति माह	210942.68
लाइसेंस फीस प्रति वर्ग मी. प्रतिमाह	7.30
लाइसेंस फीस प्रति 100 वर्ग मी. प्रतिमाह	730

अनुबंध - II**न्यू मेंगलूर पत्तन न्यास**

सुरक्षा चारदीवारी के बाहर आधा खड़जा बिछे (डब्ल्यूबीएम सतह वाले) स्टैकयार्ड के लाइसेंस से संबंधित बरों की अनुसूची और शर्तों का विवरण :

विवरण	लाइसेंस फीस (रुपये प्रति 100 वर्ग मी० प्रतिमाह)
सुरक्षा चारदीवारी के बाहर आधा खड़जा बिछे (डब्ल्यूबीएम सतह वाले) स्टैकयार्ड के लिए अल्पकालिक लाइसेंस के आधार पर 3 वर्ष की अवधि के लिए लाइसेंस फीस	730.00

टिप्पणी :

- (1) न्यू मेंगलूर पत्तन न्यास (एनएमपीटी) की सुरक्षा चारदीवारी के बाहर आधा खड़जा बिछे स्टैकयार्ड में अपने माल के भंडारण के लिए मासिक लाइसेंस आधार पर भूमि का आबंटन चाहने वाले व्यक्ति एनएमपीटी द्वारा समय-समय पर निर्धारित फार्म में लाइसेंस के लिए लिखित में आवेदन कर सकते हैं। परंतु भूमि का आबंटन करना या आवेदन को अस्वीकार करना एनएमपीटी के विवेक पर निर्भर करेगा।
- (2) माल का भंडारण करने/चट्टा लगाने हेतु भूमि के लिए आवेदन करते समय भूमि के आवेदक इस प्रकार भंडारण किए गए/चट्टा लगाए गए माल के लिए सभी प्रकार के जोखिम और जिम्मेदारी को स्वीकार करेंगे। भूमि का कब्जा निम्नलिखित खंड (3) में विनिर्दिष्ट शर्तों के अधीन दिया जाएगा (इन्हें लाइसेंस विलेख में पुनः प्रस्तुत किया जाएगा)। एनएमपीटी की भूमिका अतिक्रमण करने, एनएमपीटी की भूमि पर माल का चट्टा लगाने और एनएमपीटी के ट्रैक, संयंत्रों, उपस्करों, अनिगम मार्ग आदि पर माल का चट्टा लगाने पर जिससे लाइसेंसधारियों द्वारा यातायात की आवाजाही में बाधा पड़े, लाइसेंसधारियों को एनएमपीटी की संपत्ति को हुई क्षति की पूर्ति करने के अलावा, दरो के मान में निर्दिष्ट लागू लाइसेंस फीस की अधिकतम पाँच गुणा दर पर शास्ति (अर्थदंड) का भुगतान करना होगा। यदि लाइसेंसधारी अतिक्रमित क्षेत्र से माल को हटाने का नोटिस दिए जाने के बावजूद माल को नहीं हटाता है तो उस माल को एनएमपीटी द्वारा लाइसेंसधारी के जोखिम और खर्च पर हटा दिया जाएगा और लाइसेंसधारी द्वारा छोड़ी गई भूमि पर सामान्य दरों से अधिकतम पाँच गुणा दर पर दंडिक किराया वसूल किया जाएगा।
- (3) **शर्तें :**
 - (i) लाइसेंस विलेख के अंतर्गत माल का भंडारण करने / चट्टा लगाने का काम लाइसेंसधारियों के पूर्ण जोखिम एवं जिम्मेदारी पर किया जाएगा। एनएमपीटी उसकी उठाईगीरी, चोरी, आगजनी या नुकसान की किसी भी प्रकार की कोई जिम्मेदारी नहीं लेगा। लाइसेंसधारी दूसरे लोगों द्वारा ऐसी भूमि के किसी अप्राधिकृत कब्जे को रोकने के लिए अपनी आबंटित भूमि पर भंडारित / चट्टा लगाए गए माल की सुरक्षा के लिए अपना पहरेदार एवं चौकीदार स्वयं तैनात करेगा।
 - (ii) लाइसेंसधारी एनएमपीटी की लिखित अनुमति लिए बिना लाइसेंस विलेख के अंतर्गत कब्जा ली गई भूमि पर किसी भी भवन, शेड, उन्निर्माण, सुविधा या कैंटीन का निर्माण

नहीं करेगा। लाइसेंसधारी उस भूमि पर ऐसा कोई भवन, शेड, उन्निर्माण, सुविधा या कैटीन होने पर उस लाइसेंस समाप्त होने पर हटा देगा और भूमि को उसकी मूल स्थिति में बहाल करेगा और यदि लाइसेंसधारी के खर्च, जोखिम और जिम्मेदारी पर ऐसे उन्निर्माण को हटाने की व्यवस्था करेगा।

- (iii) लाइसेंसधारी द्वारा उपर्युक्त दरों के मान के अनुसार लाइसेंस फीस का भुगतान करने के अलावा लाइसेंसशुदा भूमि पर लागू वास्तविक फीस के अलावा संपत्ति कर की भी प्रतिपूर्ति की जाएगी।
- (iv) लाइसेंस फीस का भुगतान और वास्तविक फीस पर लागू संपत्ति कर की प्रतिपूर्ति भूमि के आबंटन/कब्जे की तारीख से दसों के मान में निर्दिष्ट दर पर किया जाएगा जिसका प्रेषण प्रत्येक कलेडर माह के लिए अग्रिम अर्थात् प्रत्येक माह की पहली तारीख से पूर्व किया जाएगा। यदि प्रत्येक माह की पहली तारीख से पूर्व भुगतान प्राप्त नहीं होगा तो लाइसेंस फीस के साथ-साथ, संचित बकाया पर महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण के 5 नवंबर, 2001 के आदेश के अनुसार अपनाई गई दर पर वार्षिक ब्याज का भुगतान किया जाएगा। परंतु यह लाइसेंस फीस जिस दिन से अग्रिम लाइसेंस फीस देय होगी उस दिन से 15 दिन से अधिक संचित नहीं होनी चाहिए। यदि प्रत्येक माह की अधिक से अधिक 15 तारीख तक लाइसेंस फीस प्राप्त नहीं होगी और भूमि लाइसेंसधारी के कब्जे में रहेगी तो लाइसेंस फीस का भुगतान किए जाने तक नियत तारीख से सामान्य लाइसेंस फीस से दुगुनी राशि वसूल की जाएगी और एनएमपीटी को लाइसेंस समाप्त करने और आबंटित भूमि का पुनर्ग्रहण करने का अधिकार मिल जाएगा और ऐसी स्थिति में लाइसेंसधारी को किसी भी मुआवजे का दावा करने का हक नहीं होगा।
- (v) लाइसेंसधारी यदि अधिकतम प्रत्येक माह की 15 तारीख तक लाइसेंस का नवीकरण नहीं कराते हैं तो वे अपने कब्जे में ली गई भूमि को खाली कर देगे और यदि लाइसेंसधारी दिए गए लाइसेंस की अवधि समाप्त होने पर भूमि पर बने किसी ढांचे या निर्माण आदि को हटाने के बाद खाली भूमि का कब्जा नहीं सौंपता तो एनएमपीटी को ऐसे ढांचे को और भूमि पर भंडारित माल को लाइसेंसधारियों के खर्च, जोखिम और जिम्मेदारी पर हटाने का अधिकार होगा और इसके अलावा एनएमपीटी जिस अवधि के लिए लाइसेंस दिया गया था उस अवधि से अधिक जितनी अवधि तक माल एनएमपीटी की संपदा के भीतर रखा गया होगा उस अवधि के लिए दरों के मान के अंतर्गत वसूल की जाने वाली सामान्य लाइसेंस फीस की अधिकतम पाँच गुणा दर पर शास्ति (अर्थदंड) वसूल करेगा।
- (vi) लाइसेंसधारी लाइसेंस में निर्दिष्ट शर्तों के सम्यक् एवं निष्ठापूर्वक अनुपालन के लिए गारंटी के रूप में, लाइसेंस के अधीन आबंटित भूमि पर एक माह की लाइसेंस फीस के बराबर राशि एनएमपीटी के पास जमा कराएगा और अंत में भूमि खाली किए जाने पर यदि एनएमपीटी को कोई राशि देय होती है तो उसे समायोजित किए जाने के बाद वह जमा राशि लौटा दी जाएगी।
- (vii) लाइसेंस फीस में दरों के मान की अधिसूचना भारत के राजपत्र में जारी होने के दिन से एक वर्ष की अवधि समाप्त होने के दिन से प्रति वर्ष 5% की समान दर पर (चक्रवृद्धि दर पर) वृद्धि की जाएगी जिसे निकटतम रुपये में पूर्णांकित किया जाएगा। एनएमपीटी के पास प्रत्येक 5 वर्ष में आधार दर का पुनर्निर्धारण करने का विकल्प होगा।

- (viii) एनएमपीटी को पत्तन द्वारा अपेक्षित/लाइसेंसधारियों द्वारा कब्जा न ली गई भूमि के किसी भी समय पूर्ण या आंशिक कब्जे के पुनर्ग्रहण का अधिकार होगा, ऐसी स्थिति में लाइसेंस फीस में यथानुपाती कमी करने की अनुमति होगी। यदि पत्तन द्वारा सुचारु संचालन के लिए अपेक्षित भूमि के कब्जे का पुनर्ग्रहण किया जाता है तो अंतरण लागत का वहन पत्तन करेगा, परंतु यदि यह पता चले कि आबंटित भूमि का किसी अप्राधिकृत प्रयोजन से प्रयोग किया जा रहा है तो एनएमपीटी भूमि का कब्जे ले लेगा और ऐसे मामलों में अंतरण की लागत का वहन पत्तन नहीं करेगा। यदि लाइसेंस की शर्तों का अनुपालन न करने अथवा लाइसेंस का नवीकरण करवाने से इंकार करने पर लाइसेंस रद्द किया जाता है तो एनएमपीटी द्वारा कोई मुआवजा देय नहीं होगा।
- (ix) लाइसेंसधारी एनएमपीटी द्वारा समय-समय पर जारी सभी नियमों या निदेशों का अनुपालन करने के लिए सहमत होंगे। यदि लाइसेंसधारी नियमों या निदेशों का अनुपालन करने में लापरवाही बरतते हैं तो एनएमपीटी लाइसेंस समाप्त कर सकता है।
- (x) लाइसेंसधारी इस बात की सहमति देगे कि उन्हें आबंटित भूमि के संबंध में एनएमपीटी को देय सभी भुगतानों एवं खर्चों की वसूली एनएमपीटी की दरों के मान में निर्धारित दरों पर की जाएगी।
- (xi) लाइसेंसधारी स्थानीय प्राधिकारियों या निरीक्षक (विस्फोटक पदार्थ), विस्फोटक पदार्थ विभाग, भारत सरकार या पर्यावरण एवं प्रदूषण नियंत्रण प्राधिकारियों या लाइसेंस के अंतर्गत माल को भंडारण से संबंधित किसी अन्य प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी सभी नियमों एवं विनियमों का अनुपालन करेंगे।
- (xii) लाइसेंसधारियों को भूमि के कब्जे के पुनर्ग्रहण के संबंध में अपील से संबंधित आदेश प्राप्त होने की तारीख से 30 दिन के भीतर एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड के समक्ष अपील करने का अधिकार होगा और इस संबंध में बोर्ड द्वारा लिया गया निर्णय अंतिम होगा।
- (xiii) लाइसेंसधारियों को उनके द्वारा भूमि का कब्जा लेने के परिणामस्वरूप एनएमपीटी या स्थानीय प्राधिकारियों द्वारा वसूल की जा सकने वाली दरों, करों, निर्धारणों आदि की मांग का अनुपालन करना होगा।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

New Delhi, the 3rd December, 2001

No. TAMP/31/2001-NMT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal of the New Mangalore Port Trust for approval of Scale of Rates for semi-paved stackyard on short term licence basis as in the Order appended hereto.

SCHEDULE**Case No. TAMP/31/2001-NMPT****New Mangalore Port Trust**

Applicant**ORDER**(Passed on this 5th day of November 2001)

This case relates to a proposal received from the New Mangalore Port Trust (NMPT) for approval of Scale of Rates for semi-paved stackyard outside the security compound wall on short-term-licence basis with retrospective effect from 20 February 2000.

2.1. The NMPT has made the following points in support of its proposal:

- (i). In pursuance of a request from the port users, it has constructed two semi-paved (WBM surface) stackyard at an investment of about Rs.70 lakhs for stacking of import/export cargo in the port premises.
- (ii). These stackyards are allotted to the port users on a month to month license basis for stacking of imported coke and coal on payment of a provisional licence fee @ Rs.600/- per 100 sq. meter per month i.e. at the rate fixed for the open space, as no separate rate has been in existence for the semi-paved area.
- (iii). The cost sheet compiled indicates a figure of Rs.878/- per 100 sq. meters per month, calculated in accordance with the guidelines prescribed under Fundamental Rules (FR) 45B (III) in respect of government constructed building.
- (iv). The proposal was accorded an ex-post-facto approval by the Board of Trustees of the NMPT in its meeting held on 29 January 2001.

2.2. In this backdrop, the NMPT has requested the Authority to approve a rate of Rs.880/- per 100 sq. meter per month as the licence fee for the semi-paved (WBM Surface) stackyard in the port premises retrospectively from 20 February 2000 with the following main stipulations:

- (i). Escalation @ 5% compounded annually as per the approved provisions in the Scale of Rates.
- (ii). Option to re-fix the base rate after every five years.
- (iii). Collection of a security deposit equivalent to one month's licence fee.
The NMPT has also forwarded a detailed statement of conditions governing licensing of the semi-paved stackyard.

2.3. The NMPT, after four reminders, furnished a list of the main users of the stackyard vide its letter dated 29 May 2001.

3.1. In accordance with the procedure prescribed, a copy of the proposal was forwarded to all the concerned port users/representative bodies of port users for comments. The comments received are summarised below:

Worldwide Shipping Inc. (WWS)

- (i). As there was no suitable stackyard in the port area for storage of coal / coke and, the import of coal/coke was expected to increase considerably in the near future, the port was advised about developing of a suitable stackyard within the port area as early as in the second half of 1997.
- (ii). The existing land available for stacking of coal / coke is filled with the dredged sand and at most of the places it is water logged as against the requirement of hard

surface area. The area could have been hardened with murrum and compacting instead of developing semi-paved area leading to an infructuous expenditure.

- (iii). The semi-paved stackyard is not at all suitable for stacking of the coke/coal, as the cargo gets adulterated with the metal used for paving, creating problems to the end-users as well as the C&F agents; however, in the absence of availability of any other suitable yard at the port, this yard is being used.
- (iv). It is a responsibility of the port to provide the required infrastructure for the benefit of port users at reasonable costs. The expenditure incurred on either creating new infrastructure or improving the existing facilities at the cost of the port users is not justified. This will force the port users to opt for the neighbouring ports for operating their business, where facilities are available at reasonable cost.
- (v). The land rent charged is much higher as compared to the other ports. At one point of time, the rent charged was Rs.6250/- per acre, which was increased to as high as Rs.26000/- per acre in the year 1996 (an increase of 316%) and again with 5% increase every year, presently it sums up to an amount of Rs.29550/- per acre.
- (vi). Considering the facts narrated above, the NMPT be advised not to penalise the users by increasing the lease rent of the stackyard.

New Mangalore Port Clearing & Forwarding Agents' Association (NMPC&FAA)

- (i). The area allotted for stacking of coal/coke outside the perimeter wall of the Port was earlier a paddy field filled with dredged sand which used to get water logged in monsoons. It is incumbent on the part of the port to provide a suitably developed area for coal / coke just as for any other cargo landing from the ship. The NMPT also charges wharfage in addition to the land rent for providing these facilities.
- (ii). The proposed licence fee of Rs.880/- per 100 sq. meters per month is too excessive. At this rate, the monthly licence fee for one acre (4046.86 sq. meters) comes to Rs.35612.37/- and the annual licence fee per acre alone will be Rs.427348.44/- which is far too excessive to be charged, especially if compared to the cost of the nearby industrial land which is estimated to be around Rs.10 lakhs per acre.
- (iii). The basis of arriving at the cost of land @ Rs.475 per sq. meter has not been explained. The cost of entire land at this rate works out to Rs.19,22,258.50 per acre as against the cost of nearby industrial land @ Rs.10 lakhs per acre.
- (iv). The actual cost has to be worked out on the following basis:
 - (a). Expenditure incurred by the port at the time of acquisition of land, which is before 1975.
 - (b). Cost of improvement effected by the port.
 - (c). Normal simple interest on the cost of acquisition from the date of payment of compensation to the affected persons.
 - (d). Normal simple interest on the cost of improvement effected by the port from the date of actual payment made.
 - (e). From the total amount arrived at by adding items (a) to (d) above, the amount received by the port by way of lease and licence fee so far, has to be deducted and the resultant amount can be taken as capital cost.
- (v). The capital cost of development is Rs.72.22 lakhs. Even after so much of an expenditure, the stackyard paved with loose metal causes adulteration.

- (vi). An amount of Rs.25.15 lakhs has been considered in the cost sheet by taking into account DC at 23.75% and 12%, which is not explained.
- (vii). No proper explanation is given for taking into account various elements mentioned in the serial numbers from 10 to 13 in part 1 of the cost sheet relating to interest, MR, SR, etc.
- (viii). The rate of penal interest proposed at 24% p.a. on the accumulated arrears is too high. The rate must be prescribed as 18% p.a. in line with the recent Order of the TAMP on penal interest on delayed payments.
- (ix). Licence fee to be increased at a uniform rate of 5% every year and the base to be re-fixed after every 5 years is too harsh a measure. If it is proposed to charge extremely heavy licence fee, appreciation of 5% (that too compounded) is too much burden on a port user.
- (x). The proposed licence fee with retrospective effect from 20 February 2000 will entail too many difficulties to all concerned for the recovery of arrears of licence fee, as the port users who have already paid the licence fee due to the port for the use of land, have received from their principals the same amount of licence fees paid by them. It is, therefore, requested to approve the rate prospectively only.
- (xi). The land rentals were increased from Rs.3750/- per acre (Rs.92/- per 100 sq. meters) in 1987 to Rs.29550/- (Rs.730/- per 100 sq. meters) in 2001, i.e. an increase of 688% in rentals alone. This was achieved by re-fixing the base levels considering the outside real estate market values when the real estate market was very high; and, increasing the rentals @ 5% compounding yearly. The rentals have not been brought down proportionately with repeated crashing of the real estate values later.
- (xii). Recently, a developed asphalted area of 12510 sq. meters (about 3 acres), has been allotted by the port on a monthly rent of Rs.7216/- per acre (i.e. Rs.178/- per 100 sq. meters per month) to an outside party for use as a truck parking terminal. The facilities include a compound wall, office, telephone, wash and bath facilities and lighting, whereas, the port users of granite, timber, etc. are allotted bare, undeveloped land without compound wall, office or lighting for as much as Rs.29550/- per acre (Rs.730/- per 100 sq. meters) per month.

Hence, there is a clear case for reducing the monthly rentals of port land and stackyards to a much lower levels for all cargoes.
- (xiii). There has been a diversion of timber cargo imports from the NMPT to the Mumbai Port due to low rentals prescribed at the Mumbai port for the land allotted. Granite traffic has already come down from 5.75 lakhs tonnes a year to about 2 lakhs tonnes; and, paved stackyard of the port is mostly unutilised due to exorbitant charges.
- (xiv). The NMPT shall bring down all the land rentals for inside and outside the perimeter wall to a reasonable and attractive levels in this present competitive scenario.

Sri Ganesh Shipping Agency (SGSA)

- (i). The proposal of the port be viewed amicably.
- (ii). Fixing a special rate for semi-paved area on the basis of total expenditure involved is not correct. The area is being utilised for stacking and handling of Coal/Coke and bagged wheat, which are sensitive bulk commodities. If the port gives special treatment to a particular cargo, it will improve the turnover of that cargo / trade through the NMPT.
- (iii). Already the NMPT is levying Rs. 29,542/- per acre / month for semi-paved area which is reasonable.

- (iv). The volume of general cargo handled at the port has reduced drastically mainly due to high cost of handling and other charges.
- (v). The lease rent charges must be lesser than the prevailing market rate for the land available adjacent to in and around the port area at Panambur.

Kanara Chamber of Commerce & Industry (KCCI)

In addition to reiterating the points made by the other users about the ports' responsibility to provide adequate infrastructure at reasonable rates; the exorbitant increase effected in the port land rentals from 1989 to till date, and, about the state of the earlier stackyard used by the port users, the points made by the KCCI are summarised below:

- (i). The basis of calculation of the stackyard rentals are skewed.
- (ii). The trade through the NMPT has dwindled in the past few years. In fact, export of goods from Karnataka (including those from Mangalore) is done through ports such as Cochin, Chennai and Tuticorin on account of high cost and inadequate facilities at the NMPT. The NMPT desires to hike the rate based on fictitious data without considering these facts.
- (iii). The cost of development of semi-paved yard has been arrived at about Rs.10 lakhs per acre; whereas, the normal rate of laying semi-paved surface (WBM) including filling, as estimated by the architects and builders, who are members of the Chamber, is approximately Rs.5.1 lakhs per acre. This means twice the normal estimated cost has been considered by the NMPT in addition to the DC (departmental charges) of 23.75% and 12%.
- (iv). Presently, the land rates at Bykampady, the area adjoining port stackyard, are Rs.10 lakhs per acre for the developed land; whereas, the cost of land has been indicated at Rs.1928687/- per acre in the cost sheet (Rs.13732250/- for 28910 sq. meters) without taking into account the departmental charges.

It is understood that the said land had been acquired at a low price of Rs.4000/- per acre; and, at that rate the value of the land in question (about 7.12 acres) comes to only Rs.28480/-. Hence, adoption of an imaginary value of Rs.13732250/- for the said land is ridiculous, unconscionable and against the interest of the NMPT itself in long run.

- (v). The allotment of a developed land to be used as a Truck Parking Terminal at a monthly rental of Rs.178/- per 100 sq. meter indicates that the semi-developed land cannot be offered at rentals of more than Rs.178/- per 100 sq. meters. The policy of the NMPT to charge unreasonable rates for the services rendered due to the monopoly enjoyed by it, will further wean away the business from the Port.
- (vi). The departmental charges @ 23.75% and 12% on the construction of the semi-paved stackyard are very high and unreasonable.
- (vii). It is suggested to fix the standard rate at Rs.178/- per 100 sq. meters for the semi-paved area, though the facilities offered to the users are much less than those given to the users for the developed land or alternatively the rentals may be worked out as follows:
 - (a). The expenditure shown by the NMPT as development cost of the stackyard at Rs.7222321/- can be taken as it is to avoid infructuous arguments on the subject.
 - (b). The cost of land (7.12 acres) may be taken @ Rs.4000 per acre (at the time of its original acquisition) at Rs.28480/-, and the total amount arrived at by adding (i) & (ii) i.e. Rs.7250801/- may be taken into account for calculation of rent.

- (c). The development charges @ 23.75% and 12% need not be considered as no supervision to the extent of abovementioned percentages was involved for the work given on contract.

3.2. A copy each of the comments received from the above users was sent to the NMPT as feed back information.

4. The NMPT has responded to the comments made by M/s. Worldwide Shipping Inc., the New Mangalore Port Clearing & Forwarding Agents' Association and the Kanara Chamber of Commerce & Industry. The points made by the NMPT are summarised hereunder:

- (i). The expenditure incurred on the WBM surface has to be recovered by leasing of the area. As such it may be difficult to allow any concession over the proposed rate of Rs.880/- per 100 sq. meters per month.
- (ii). In the year 1996, the land rentals were re-fixed on the basis of the then market rate prevailing (i.e. Rs.19.15 lakhs per acre) in the adjacent villages like Bangra, Kulur, Baikampady, Kulai, etc. Even if the rate of Rs.475/- per sq. meter (as provided in the calculation) is considered, the market rate of the land comes to Rs.19.22 lakhs per acre; and hence, considering this aspect also, any concession over the proposed rates cannot be allowed.
- (iii). The departmental charges of 23.75% and 12% on the total cost are adopted as per the norms specified under the FR 45B prescribed for the Government constructed Buildings. The statement made by the New Mangalore Port Clearing & Forwarding Agents' Association on the availability of adjacent land of KIADB at Rs.12 lakhs on an outright purchase cannot be considered relevant as the present land available with the KIADB is far away from the National Highway and also it needs 3 to 4 meters of earth filling, compaction, etc.; whereas, the land available with the NMPT is a motorable land except for few days of heavy down pour.

5.1. A joint hearing in this case was held on 3 October 2001 in New Mangalore. At the joint hearing the following submissions were made:

New Mangalore Port Trust (NMPT)

- (i). The Board of Trustees of the NMPT has approved the proposal.
- (ii). The calculations are as per standard format given by the Government.
- (iii). The cost of undeveloped land @ Rs.475/- per sq. meter was recommended by the Committee, based on which revised rentals were notified in the year 1996.
- (iv). Semi-paved area is not at all suitable for long-term lease; it is only for short-term (monthly) lease.
- (v). Even the TAMP guidelines allow for 18% ROCE. At that rate, the lease rent will come much more.
- (vi). The land was allotted for truck parking at a rent @ Rs.178/- per 100 sq. meter as a social obligation under pressure from the District Administration for easing pressure on traffic. That example cannot be compared with a lease or licence arrangement.
- (vii). At the proposed lease rent rate of Rs.8.78/- per sq. meter, there is only Rs.1.50/- per sq. meter as departmental cost.
- (viii). Users are able to stack upto 15' high only because of the hard surface provided.

Kanara Chamber of Commerce & Industry (KCCI)

- (i). They have not given the market value, but taken the cost of land. As this is a service provided by the port, full cost shall not be taken.
- (ii). In the year 1997, the land values peaked; now, they have declined. They must take into account the present rates.
- (iii). What is the element of the supervision to justify DC @ 12%?
- (iv). At current market value, 33% is being charged as annual rent, which is too exorbitant. Where is the service orientation?
- (v). The construction cost cannot exceed Rs.5 lakhs per acre including filling up. They are charging more than Rs.10 lakhs.
- (vi). As regards the truck parking area, the trucks are not going to the port, they are mostly (if not all) MRPL traffic. Where is the social obligation?

Worldwide Shipping Inc. (WWS)

- (i). We are using this land because we have no option. This land is quite unsuitable.
- (ii). The NMPT has reduced wharfage on coal from Rs.60/- to Rs.30/- per tonne because at that time near by ports were charging even less.
- (iii). How can you revise retrospectively? My 'principals' have paid and gone. How will I recover?

5.2. The NMPT has also furnished a copy of the executive summary of a feasibility study on container handling and general cargo handling with traffic projections up to 2020, conducted by Howe (India) Pvt. Limited, in March 2000. The report indicates that using front-end-loaders and 10-tonne trucks, a single continuous stock-pile will have a capacity of 48,000 MT with a 4 meters height.

6. With reference to the totality of information collected during the processing of this case, and based on a collective application of mind, the following position emerges:

- (i). The existing Scale of Rates of the NMPT contains rates for fully developed lands (Rs. 1300 per 100 sq. mtrs per month) and open space (Rs. 600 per 100 sq. mtrs. per month). The rate of Rs. 880 per 100 sq. mtrs per month proposed for semi-paved lands may seem to fit in well within these two points. Nevertheless, the proposed rate needs to be justified on its own with reference to the related costing details.
- (ii). Generally, ports allow storage of cargo inside their premises either on transit terms or rental terms. Under transit terms, demurrage is normally levied on the basis of the weight / volume of the cargo stored whereas an earmarked area is licensed for a specific period for storage of goods under rental terms and the licence fee is levied irrespective of the quantum of cargo stored. For storage of bulk cargo, it is beneficial to the users to opt for rental terms. The NMPT has provided such a facility for storage of cargo by developing a semi-paved stackyard. The NMPC&FAA's reference about payment of wharfage to the NMPT is not at all relevant to the issue of fixing licence fee for land to be allotted for storage of goods. Wharfage paid on cargo does not include storage of goods in Port premises beyond the stipulated free time allowed for clearance/shipment.
- (iii). Many of the users have expressed their reservation over the suitability of the semi-paved stackyard for storage of coal. It is noteworthy that this facility has been in use for nearly 2 years now. The NMPT has categorically mentioned that a stack height of 15' is achieved only because of the hard surface provided. It has also

substantiated its claim by quoting from the reports of an outside consultant. Be that as it may, the NMPT has incurred an expenditure in providing WBM surface in the stackyard at an investment of about Rs. 70 lakhs. Further, the stackyard in reference cannot be equated with an unpaved open storage space. That being so, there cannot be any objection to fixation of a separate licence fee for the semi-paved stackyard.

- (iv). The KCCI has suggested fixing the licence fee for the semi-paved area with reference to the rate allowed by the NMPT for the land being used as truck terminal. The NMPT has already indicated that such a reference is not logical since the truck terminal has been developed to meet a social obligation under exhortation of the local traffic authorities. There is no reason why a concession granted elsewhere, that too under social obligation, shall be a guiding factor for fixation of licence fee for the stackyard used for commercial purposes. It is also relevant here to mention that the users of semi-paved stackyard will not be cross-subsidising the activity at the truck terminal because of the concession granted by the NMPT. The costing details furnished by the NMPT in support of the proposed licence fee are all with reference only to the investment and other expenditure related to the semi-paved stackyard.
- (v). Estate being a precious asset, it has to be managed properly for optimum commercial exploitation. This Authority in many other cases has also held the view that the estate activity of a port must contribute substantially to reduce burden of tariffs on cargo and vessel related activities. Viewed in this perspective, the KCCI's suggestion of considering only the initial acquisition cost of land as the base does not appear reasonable. It is noteworthy that the guidelines in this regard issued by the Government also require the Port to fix lease rentals based on market value of lands. Likewise, the NMPC&FAA's suggestion of working out licence fee by deducting the licence fee so far realised by the Port from the actual acquisition and development cost of land may be relevant in the context of charitable organisations. A Port Trust is, however, a self-financing organisation, which has not only to meet all its expenditure from the revenue generated but also provide funds for its future developmental needs.
- (vi). The cost of land is the main contentious issue raised by the port users. The Port has considered a rate of Rs. 475/- per sq. mtr. based on the market value of land prevailing in the year 1996, which was assessed by the committee constituted for re-fixing the NMPT land rentals. The Port has clearly brought out the inappropriateness of comparing its land with those of the nearby industrial estates. It is a fact that market value of land is determined by various factors like lie of land, its accessibility, proximity to other development infrastructure facilities etc. We do not have any apparatus to verify the market value of lands at the NMPT. At the same time, there is no reason why the rate considered by the NMPT for re-fixation of lease rentals in 1996 cannot be taken as a base for this exercise also. It is noteworthy that the lease rentals of rentable land of NMPT other than the semi-paved stackyard in reference are based on the 1996 land value. That being so, it is logical and convenient to consider the base value of land relating to the semi-paved stackyard at the 1996 level. It may be true that real estate rates fluctuate frequently. At the same time, it is also to be recognised that it is not possible to adjust the lease rentals with reference to every such fluctuation. Therefore, an arrangement of quinquennial re-fixation of lease rental has been prescribed in the guidelines (issued by the Government) that are being followed for the time being. Since the last revision of lease rentals of NMPT lands took place in 1997, they are due for a review in 2002. Till such a review takes place, the base value of land as obtained in 1996 will continue for fixation of tariff for new facilities.
- (vii). The cost of development of semi-paved stackyard considered by the NMPT in the cost calculation works out to about Rs. 10 lakhs per acre. Even though the KCCI has given its assessment of such expenditure at about Rs. 5 lakhs per acre, it has conceded that the expenditure indicated by the NMPT can be considered to avoid any further arguments. It is to be recognised that development cost has already

been incurred by the NMPT. This being a sunk cost, we are inclined to accept the position reported by the NMPT in this regard.

- (viii). The NMPT has considered a 12% overhead on capital cost and 23.75% on maintenance and service cost. As pointed out by the KCCI, when the entire development work has been carried out by outside contractors, there appears no justification to include an additional cost element towards departmental charges. Likewise, there is no justification to consider departmental charge over the maintenance and service cost elements since such cost elements themselves are estimates based on the capital cost and not actuals with reference to the expenditure incurred on these accounts.
- (ix). The NMPT has included the estimated property tax as a cost element. Taxation is generally recognised for total reimbursement and not included as a cost element in the computation of tariff. In this case, property tax has been excluded from the calculation to arrive at the licence fee and set apart for re-imbursement with reference to 'actuals' besides the licence fee.
- (x). This Authority allows a maximum rate of return of 19.5% on capital employed in the case of all Major Port Trusts. Since the 3% contribution to each of the specified mandatory reserves is not relevant in the case of lands, the maximum permissible return in such cases can only be 13.5%. In its proposal, the NMPT has sought a return of only 10.5%. The NMPT may have opted for a reduced return in order to keep the licence fee at a lower level to provide some concession to its users. That being so we allow a return of 10.5% on the capital cost as proposed by the NMPT.
- (xi). Subject to the discussion above, the calculation of licence fee for the semi-paved stackyard has been revised. The revised calculation sheet is attached as **Annex-I**. The revised calculation indicates a monthly licence fee of Rs. 730/- per 100 sq. mtrs, which is approved. Besides the licence fee, pro-rata property tax at actuals will also be re-imbursed by the licensees.
- (xii). The NMPT has also forwarded a set of conditionalities governing licensing of semi-paved stackyard. This Authority has already prescribed the conditionalities relating to allotment of lands of the NMPT while passing its Order in the NMPT general revision of tariff case. That being so, it does not appear to be necessary to go into it again. On this understanding, the conditionalities have been incorporated into this order as detailed in the statement attached as **Annex-II**.
- (xiii). The NMPT has proposed to collect only one month's licence fee as security deposit for licensing of semi-paved stackyard. In the case of other lands, security deposit equivalent to three months' licence fee is collected. Since the licensing of semi-paved stackyard is on a short term, basically on a monthly licence basis, the proposal of the NMPT to levy only one month's licence fee as a security deposit appears reasonable and is approved.
- (xiv). The NMPT has proposed to levy a penal interest of 24% for default in payment of licence fee. This Authority has already reduced the penal interest rate from 24% per annum to 18% per annum. Even this rate has been taken up for a review separately based on a proposal submitted by the Indian Ports Association. The prescription made by this Authority in this regard for common adoption by all the Major Port Trusts will apply in this case also.
- (xv). One of the conditionalities proposed relates to resumption of the land licenced by the Port. In such an event, the NMPT has proposed that no compensation will be allowed to the Licensee. In a similar case relating to the Mumbai Port Trust, this Authority has decided that if resumption of possession of land is made by port for smooth operations, it has to bear the cost of shifting, and, if resumption is made due to unauthorised utilisation, the port need not bear the cost of shifting. Similar prescription has been made in the case of the NMPT also. For the purpose of clarity, it is also mentioned that no compensation will be payable by the NMPT if the

licence is cancelled for not complying with the conditions of licence or if it decides not to renew the licence.

- (xvi). The NMPT has already put the semi-paved stackyard into use and has been realising a provisional licence fee @ Rs. 600/- per 100 sq. meters per month based on the notified rate available for open space. The tariff arrangement envisaged in the MPT Act does not vest any power in the Port Trust to fix (even) provisional rates. The approach adopted by the NMPT cannot be said to be legally correct. The Port has now requested for fixation of the proposed licence fee with retrospective effect from 20 February 2000. Interestingly, even its own Board of Trustees' approval to the proposed rate was obtained only in January 2001. From the documents furnished by the NMPT, it appears that the Board of Trustees of the NMPT has not explicitly endorsed the proposal for any retrospective consideration.

The users have objected to the retrospective fixation of licence fee in view of the difficulties in recovering the increased charges from their principals. Earlier, in some cases this Authority has allowed retrospective revision of rates with effect from the date of endorsement of the proposal by the Board of Trustees. In this case, as has been mentioned earlier, the Board of Trustees of the NMPT has not explicitly proposed fixation of licence fee with retrospective effect. This Authority has been approving tariffs with retrospective effect only in special circumstances. In this case, no such special circumstance has been indicated by the NMPT. That being so, there is no justification for fixing the licence fee with retrospective effect. Nevertheless, the provisional monthly licence fee of Rs.600/- per 100 sq. mtr. levied by the NMPT is approved retrospectively from February 2000 only for the purpose of regularising the transactions that had already taken place. The revised licence fee of Rs.730/- per 100 sq. mtr. per month is approved for prospective application.

7.1. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority decides as follows:-

- (i). Approval of a monthly licence fee of Rs.600/- per 100 sq. mtr. for the semi paved stackyard with retrospective effect from February 2000 till notification of this Order in the Gazette of India.
- (ii). Approval of a monthly licence fee of Rs.730/- per 100 sq. mtr. for the semi paved stackyard with effect from the date of notification of this Order in the Gazette of India.

7.2. The Scale of Rates governing licensing of semi paved stackyard is attached as **Annex-II.**

7.3. The NMPT is directed to include these provisions in its Scale of Rates appropriately.

S. SATHYAM, Chairman

[ADVT/III/IV/143/2001/Extv]

Annex – I**Calculation of Licence fee for the semi-paved stack yards in the port premises**

	Amount (in Rs.)
Capital cost of building	7222321.06
Cost of land (Rs.475/- sq. meter for 28910 sq. meters)	13732250.00
Total Capita cost	20954571.06
Interest @ 10.5%	2200229.96
M.R. @ 0.95% of the total capital cost	199068.43
S R. @ 0.63% of the total capital cost	132013.80
Total rent per annum	2531312.19
Rent per month	210942.68
Licence fee per sq. meter per month	7.30
Licence fee per 100 sq. meter per month	730

Annex- II**New Mangalore Port Trust**

Schedule of Rates and statement of conditions governing licensing of semi-paved (WBM surface) stackyard outside the security compound wall:

Particulars	Licence Fee (Rupees per 100 sq. meter per month)
Licence fee for semi- paved (WBM surface) stack-yard outside the security compound wall on short term licence basis for a period up to 3 years.	730.00

Notes:

- (1). Person requiring allotment of land for storage of their goods in semi-paved (WBM surface) stackyard outside the security compound wall of New Mangalore Port Trust (NMPT) on monthly licence basis may apply in writing for a licence in the form prescribed by the NMPT from time to time. But, it shall be at the discretion of the NMPT to allot or refuse such land.
- (2). In applying for land for storage / stacking of goods, the applicants for land shall accept all risks and responsibility for goods so stored / stacked. The occupation of land shall be subject to the conditions set-forth in clause (3) below (which shall be reproduced in the Licence deed). Encroachment or un-authorised occupation of the NMPT land, stacking of goods on the NMPT land, and stacking goods on NMPT Railway track, plants, equipments, approach road, etc., causing obstruction to the movement of traffic by the licencees will involve a liability to pay a penalty at the rate not exceeding five times the applicable licence fee laid down in the Scale of Rates, in addition to the cost of rectifying damages caused to the NMPT properties. If the licensee fails to remove the goods from the encroached area inspite of notice to do so, the goods will be removed by the NMPT at the risk and cost of the licensee and penal rent at the rate not exceeding five time the normal rates will be levied on the land occupied by the licensee.

(3). CONDITIONS:

- (i). Goods stored/stacked under the licence deed shall be at the entire risk and responsibility of the licencees. The NMPT will not in any way take responsibility for pilferage, theft, fire or loss thereof. The licencees shall post their own watch and ward to safeguard the goods stored/stacked at their allotted land to prevent any unauthorised occupation of such land by others.
- (ii). The licencees shall not construct or put up any buildings, sheds, erection, convenience or canteens on the land occupied under the licence deed except with the written permission of the NMPT. The licensee shall remove such buildings, sheds, erection, convenience or canteen, if any, on the land and restore the land to its original condition at the time of termination of the licence and if the licencees fail, the NMPT will arrange for removal of such erection at the cost, risk and responsibility of the licencees.
- (iii). In addition to payment of licence fee as per the Scale given above, property tax at actuals as applicable to the land licenced shall be reimbursed by the licensee.
- (iv). The licence fees alongwith reimbursement of applicable property tax at actuals shall be paid from the date of allotment/occupation of land in accordance with the rate laid down in the Scale of Rates which shall be remitted for each calender month in advance i.e. before 1st of every month. In case the payment is not received before 1st of every month, penal interest at the rate adopted in terms of the Tariff Authority for Major Ports' Order dated 5 November 2001 shall be paid on the accumulated arrears in addition to the licence fee. In any case, the licence fee should not accumulate for more than 15 days from the date when the advance licence fee becomes payable. In case the licence fee is not received by 15th of every month at the latest and land is in occupation of the licensee, double the normal licence fee will be levied from the due date till the licence fee is paid and the NMPT shall have the right to terminate the licence and to resume the land so allotted in which case the licencees shall not be entitled to claim any compensation on any account.
- (v). The licencees shall vacate the land occupied by them if the licence is not renewed by 15th of every month at the latest and in case the licensee fails to hand over the land in vacant possession on the date of expiry of the licence granted after removing such structures or constructions, if any, put up, the NMPT shall have the right to remove such structures and the goods stored in the land at the cost, risks and responsibility of the licencees and in addition, the NMPT shall charge a penalty at the rate not exceeding five times the normal licence fee leviable under the Scale of Rates for the period the goods may have remained within the NMPT Estate beyond the period for which the licence was granted.
- (vi). The licencees shall deposit with the NMPT an amount equivalent to one month licence fee on the land allotted to them under the licence as a guarantee for the due and faithful performance of the condition set-forth in the licence and the deposit will be refunded when the land is vacated finally after adjusting any amount that may be due to the NMPT.
- (vii). The licence fee will be increased at a uniform rate of 5% every year (compounded) rounding off to the nearest rupee with effect from the expiry of one year from the date of notification of this Scale of Rates in the Gazette of India. The NMPT shall have an option to refix the base every 5 years.
- (viii). The NMPT shall have the right at any time to resume the possession of the land wholly or partly which is required by the port / not occupied by the licencees, in which event the proportionate reduction in licence fee will be allowed. In case of resumption of possession by the port of land required by the port for smooth operations, the port will bear the cost of shifting; however, in case the area allotted is found to be utilised for any unauthorised purpose, the NMPT will resume the possession of the land and in such cases, the NMPT will not bear the cost of shifting. No compensation shall be payable by the NMPT if the licence is cancelled for not complying with the conditions of licence or in the event of refusal to renew the licence.

- (ix). The licencees shall agree to comply with all rules or directions issued by the NMPT from time to time. Should the licencees neglect to comply with the rules or directions, the NMPT may terminate the licence.
- (x). The licencees shall agree that all payments and expenses of whatever sort due to the NMPT in respect of land allotted to the licensee, shall be recoverable at the rates prescribed in the NMPT Scale of Rates.
- (xi). The licencees shall comply with all rules and regulations that may from time to time be issued by the local authorities or the Inspector of Explosives, the Department of Explosives, Government of India or Pollution & Environmental Control Authorities or whomsoever concerned in relation to the storage of goods under the licence.
- (xii). The licencees shall have the right to appeal against resumption of possession of the land to the Board of Trustees of the NMPT within a period of 30 days from the date of receipt of the order appealed against and the decision of the Board is final in this regard.
- (xlii). The licencees shall be liable to comply with the demand for rates, taxes, assessments, etc. that may be levied by the NMPT or local authorities as a result of the occupation of the land by the licencees.